



SUSANA NUÑEZ
 snunez@ladiscusion.cl
 FOTOS: CRISTIAN CACERES

SEGÚN ESTUDIO INMOBILIARIO DEL PORTAL YAPO.CL

Chillán está entre las 15 comunas del país más económicas para arrendar departamento

Promedio de \$575.192 por una unidad de 70 m². Se observa, además, una disminución de 8% en los valores de alquiler en comparación con 2023, lo que respondería a una mayor oferta de propiedades disponibles y una realidad salarial rezagada.

Un informe inmobiliario reveló que Chillán se encuentra entre las comunas con menor valor de arriendo en viviendas en Chile.

El estudio fue realizado por el portal de venta y compra de bienes y servicios Yapo.cl, con el objetivo de analizar los precios de arriendo en diferentes ciudades del país y brindar una visión del mercado inmobiliario.

Se analizaron más de 28 mil departamentos publicados, calculando el precio por metro cuadrado promedio en cada comuna, para constatar la variabilidad de los precios en distintas zonas del país. Asimismo, se estimó el costo de alquiler para departamentos de 70 m² como referencia estándar.

Entre las 15 localidades más costosas a la hora de pagar una renta, con sumas que oscilan entre los \$819.598 y \$681.659, se encuentran Providencia, Vitacura, Lo Barnechea, Punta Arenas, Valdivia, Antofagasta, Ñuñoa, Puerto Varas, La Reina, Concepción, Calama, Iquique, San Joaquín y Puerto Montt. En contraposición, aquellas más económicas para arrendar, con montos que fluctúan entre los \$480.108 y \$575.192, figuraron La Pintana, Cerro Navia, Pedro Aguirre Cerda, Lo Prado, El Bosque, La Granja, Maipú, Recoleta, Quinta Normal, Rancagua, Estación Central, Huechuraba, Valparaíso y Chillán. En este ranking, la capital de Ñuble ocupa el lugar 15 en comunas y el cuarto entre ciudades o capitales regionales.

“Chillán (\$575.192) ocupa el puesto número cuatro entre las ciudades más grandes de regiones con los arriendos más baratos. Se encuentra solo por delante de Talca, Rancagua y Valparaíso, lo que la convierte en una opción atractiva para quienes buscan precios más accesibles fuera de Santiago. Chillán es una ciudad que, aunque en crecimiento, aún tiene una oferta inmobiliaria más amplia en relación con su demanda, lo que genera una presión más baja sobre los precios de arriendo. Además, el costo de vida en Chillán es inferior al de ciudades como Santiago o Concepción, lo que influye directamente en los precios de los arriendos”, explica Belén Epul, Sales Manager Brokers de Yapo.cl

Según la profesional, la demanda por alquilar viviendas se ha mantenido estable, aunque con un ligero aumento en algunas zonas debido a la flexibilidad en los precios de arriendo.

“La tendencia reciente hacia la disminución de los precios ha atraído a más personas que anteriormente no podían acceder al mercado de arrendamiento. Sin embargo, los factores económicos generales y el nivel de ingresos de los arrendatarios siguen siendo factores limitantes en algunas zonas, como Chillán”, añadió.

De acuerdo a su análisis, el mercado muestra una leve baja en el valor del arriendo este año en comparación al periodo pasado.

“En general, hemos observado una disminución de aproximadamente un 8% en los precios de arriendo en comparación con el año anterior, 2023. Esta tendencia responde principalmente al aumento en la oferta de propiedades disponibles para arrendar, lo cual ha generado

una mayor competencia y, en consecuencia, un ajuste a la baja de los precios”, detalló.

El valor de la renta de viviendas, como cualquier mercado, está determinado por la interacción entre la oferta y la demanda, por lo tanto, la determinación del precio es multifactorial.

Así lo confirma el académico de la Escuela de Administración y Negocios (EAN) de la Universidad de Concepción y doctor en Economía, Roberto Herrera, quien sostiene que, por un lado, la mayor oferta

inmobiliaria ha impulsado los valores de la renta a la baja.

“La creación de la región de Ñuble ha impulsado significativamente el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, lo que ha aumentado la disponibilidad de viviendas. Este crecimiento coincide con el desempeño económico regional, por ejemplo, antes de la creación de la región, el Producto Interno Bruto Regional crecía a una tasa del 10%, pero después del cambio en la división administrativa aumentó al 18%. Esta mayor oferta de viviendas

contribuye a mantener los precios de arriendo relativamente bajos en comparación con otras ciudades”, aclara.

Por otro lado, el menor poder adquisitivo de los habitantes es otro factor que influye en el menor precio de arriendo en comparación a otras ciudades.

“Según la última Encuesta Casen 2022, Ñuble presenta la mayor tasa de pobreza por ingresos del país (12,1%) y el ingreso promedio mensual de los hogares es el más bajo a nivel nacional, alcanzando solo \$597.624.

Chillán ocupa el puesto cuatro entre las capitales de regiones con los arriendos más baratos.





Además, la región registra la mayor tasa de desempleo del país (10,6%) y ha experimentado una contracción económica reciente, con una caída del 0,3% en el PIBR durante 2023. Estos factores económicos limitan la capacidad de pago de los arrendatarios, lo que también contribuye a los valores relativamente bajos de arriendo", indica.

Desde la visión del académico del Departamento de Gestión Empresarial de la Universidad del Bío-Bío y de la EAN de la UdeC, Luis Améstica, los valores están determinados en esencia por el desarrollo industrial de las ciudades. En la medida que exista más actividad privada hay mayor poder adquisitivo y más demanda, por ende, los montos tienden a aumentar, como el caso de Antofagasta.

"Las diferencias de precios en ciudades se dan por el nivel de actividad económica y concentración de la actividad industrial entre las distintas urbes. Las ciudades con

mayor actividad concentran mayor poder adquisitivo. En general, hay más demanda, se busca también servicios y una logística que ayude a su bienestar, por ejemplo, accesibilidad, servicios educacionales, salud, entretención, entre otros. También en esas ciudades llega mayor cantidad de personas en forma transitoria, lo que en economía se llama "conmutación laboral", es decir, las empresas importan mano de obra de otras ciudades. Entonces, podemos afirmar que Chillán es una ciudad más barata para vivir, en todos los aspectos", señaló.

Desde la academia aseguran que este mercado ha experimentado un alza revisando las últimas décadas, debido a las restricciones a créditos hipotecarios impuestas por la banca y al alza de las viviendas.

"Me parece importante señalar que, pese a los menores valores relativos de arriendo en Chillán, el mercado de arriendos habitacionales, tanto en Ñuble como a nivel nacional ha experimentado un aumento generalizado de precios en los últimos 20 años (según datos del Diario Financiero en el caso de Ñuble creció 124% y a nivel nacional un 68%). Esto se debe a mayores restricciones para acceder a créditos hipotecarios, tanto por los requisitos de pie inicial, como por el alza en las tasas de interés y por supuesto, por el precio limitante de las nuevas viviendas. Estas condiciones han hecho del arriendo una opción más accesible para muchas familias, lo que incrementa la demanda y su precio en este segmento", analiza el docente Roberto Herrera.

Sueldo promedio insuficiente

Si bien desde una mirada nacional, el valor del arriendo estimado en Chillán, de \$ 575.192, es visto como conveniente para el bolsillo de un arrendatario, a ojos locales la cifra esconde un rezago, ya que para el grueso de la población, debido a sus remuneraciones promedio, no lograría cancelar el monto sin comprometer el resto de sus necesidades.

De acuerdo con los datos más recientes de la Encuesta Suplementaria de Ingresos (ESI) 2023, del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el ingreso promedio mensual en la región de Ñuble se sitúa en \$612.617. Por su parte, el ingreso mediano, que refleja un valor más representativo del centro de la distribución, alcanza los \$488.302. Al comparar ambos respecto al 2022, se observa un incremento del ingreso promedio mensual de la región de un 2,92% y un 11,76% del medio, según comparten desde el Observatorio Laboral Ñuble.

En esa línea, el director y académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) de la Pontificia Universidad Católica, Luis Fuentes, enfatiza que el arriendo no puede superar el 30% de los ingresos familiares.

los organismos internacionales es que el gasto en arriendo no supere el 30% de los ingresos familiares. Si hacemos la simulación pensando en que dos integrantes de un hogar de cuatro personas ganan un sueldo promedio, de \$550 mil, por ejemplo, ese promedio de arriendo ya superaría el 50% del ingreso de las familias, por lo tanto, ya es una cifra que está sobre lo recomendado por los organismos internacionales. Por lo tanto, eso refuerza la idea que uno debe comparar el precio de arriendo en función de los ingresos de la región. Por ejemplo; si los propietarios arriendan más caro, tendría tasas de desocupación de arriendo muy altas, por lo tanto, siempre el costo va adecuándose a la disponibilidad de recurso de la demanda. Por eso, Chillán tiene costos más bajos, porque también el ingreso per cápita de la ciudad es más bajo", expone.

El subsidio de arriendo, creado como una herramienta para aliviar esta carga, también enfrenta serios desafíos, como una mejor focalización de la política pública, de acuerdo a la realidad de cada región, planteó el experto.

"Cada vez se hace más importante el subsidio de arriendo, pero históricamente desde que se comenzó a entregar este beneficio, hemos tenido un problema de focalización importante. En algunas ciudades, casi el 50% de los subsidios que se entregan a la región no se aplican, porque la gente no encuentra viviendas con el valor del subsidio. Creo que hay un tema en la política pública que tiene que ver con la focalización de los subsidios en términos de la realidad de cada una de las ciudades, porque tenemos muchas diferencias tal como lo muestra el estudio. No es lo mismo aplicar un subsidio de arriendo en Chillán que entregar uno en Antofagasta", advierte.

Arriendos por sectores

En el rubro del corretaje de propiedades aseguran que en Chillán los arriendos experimentaron un aumento significativo tras la pandemia, elevando su valor entre 30% y 40%, gatillado por la llegada de nuevos residentes provenientes de otras regiones. Luego se mantuvieron, anotando leves alzas.

"Los valores de los arriendos sufrieron un alza importante (30% a 40%) después de la pandemia, porque tuvimos muchos residentes nuevos de otras regiones y eso subió mucho la plusvalía, porque Chillán todavía sigue siendo una ciudad segura y tranquila. Después de eso se mantuvieron, pero igual ha subido por el crecimiento del IPC o la UF, porque hay sectores de alta plusvalía que se arriendan en UF", comentó Sandra Díaz, corredora de "Díaz Varas propiedades".

Asimismo, las tendencias habitacionales se inclinan hacia el alquiler por sobre la compra. Es posible encontrar arriendos entre 330 mil a 1 millón 200 mil pesos.

"La gente está arrendando mucho más que comprar porque es más fácil encontrar un arriendo económico que un dividendo, porque las tasas de interés están muy altas y los bancos están pidiendo muchos requisitos", precisó.

Según Sandra Díaz, entre los sectores más económicos y elevados para rentar una vivienda se encuentran, "el barrio Alonso de Ercilla que está en expansión y los arriendos bordean entre los \$330 mil y los \$450 mil, que son los sectores Doña Gabriela, Santa Josefina, Doña Francisca y Los Volcanes. Pero lo que sube el promedio del estudio, son los arriendos del sector nororiente, es decir, Quilamapu, Paul Harris, Villa Barcelona, Emmanuel. Ahí los arriendos están entre \$750 mil y un millón 200 mil pesos", detalló.

Menor poder adquisitivo local

El menor poder adquisitivo de los habitantes es otro factor que influye en el menor precio de arriendo en comparación a otras ciudades.

Si bien desde una mirada nacional, el valor del arriendo estimado en Chillán, es visto como conveniente para el bolsillo, a ojos locales la cifra esconde un rezago, ya que para el grueso de la población, debido a sus remuneraciones promedio, no lograría cancelar el monto sin comprometer el resto de sus necesidades.

LAS 15 COMUNAS CON ARRIENDOS MÁS BAJOS	
Arriendo por 70 m2	
LA PINTANA	\$480.108
CERRO NAVIA	\$482.116
PEDRO A. CERDA	\$506.222
PUENTE ALTO	\$509.570
LO PRADO	\$510.909
EL BOSQUE	\$531.667
LA GRANJA	\$543.720
MAIPÚ	\$547.738
RECOLETA	\$547.738
QUINTA NORMAL	\$549.077
RANCAGUA	\$556.443
EST. CENTRAL	\$553.095
HUECHURABA	\$561.130
VALPARAÍSO	\$572.513
CHILLÁN	\$575.192